

Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

REGISLAÇÃO E JUSTIÇA

PROJETO DE LEI Nº 001 /2021

nº 1 FEV 2021

CÂMARA MUNICIPAL DE TEOFILO OTONI

PROTOCOLONº: 147

DATA: 22 / 01 / 2021

HORA: 16:58

Mary Silva
SECRETARIA

Institui, nos termos do § 4º do art. 182, da Constituição Federal, os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável visando o cumprimento da Função Social da Propriedade Urbana no Município de Teófilo Otoni e dá outras providências.

A Câmara Municipal de Teófilo Otoni aprova:

CAPÍTULO I

DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

Art. 1º Ficam instituídos no Município de Teófilo Otoni os instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável para que o proprietário do solo urbano, não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova o seu adequado aproveitamento nos termos estabelecidos no § 4º do art. 182 da Constituição Federal e nos arts. 5º a 8º da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade), bem como no disposto na Lei Municipal nº 5892 de 10 de dezembro de 2008 (Plano Diretor Participativo de Teófilo Otoni).

Art. 2º O Município de Teófilo Otoni, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade urbana com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Art. 3º Nos termos do arts. 1º e 2º desta Lei, o Município de Teófilo Otoni poderá exigir que o proprietário do solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, promova seu adequado aproveitamento, sob pena de aplicar sucessivamente os instrumentos legais previstos, tais como:

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

- I - parcelamento, edificação ou utilização compulsórios;
- II - imposto predial e territorial progressivo no tempo;
- III - desapropriação com pagamento mediante títulos da dívida pública.

Parágrafo único. Independentemente do Imposto Predial e Territorial Urbano progressivo no tempo, previsto nesta Lei Complementar, o Município de Teófilo Otoni poderá aplicar alíquotas progressivas e diferenciadas ao IPTU em razão do valor, localização e uso do imóvel, conforme disposto na Emenda Constitucional nº29/2000.

CAPÍTULO II

DAS ÁREAS E APLICAÇÃO DE PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

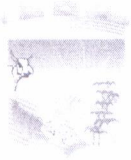
Art. 4º São áreas passíveis de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios e de aplicação dos demais mecanismos previstos no caput do artigo anterior, incisos I, II e III, do art. 3º desta Lei Complementar, mediante notificação do Poder Executivo, os imóveis não edificados, subutilizados ou não utilizados.

Art. 5º De acordo com os objetivos estratégicos de gestão territorial de adensamento e ocupação urbana, previstos na Lei Complementar nº 5892/2008, fica estabelecido inicialmente que a aplicação dos instrumentos legais previstos nesta Lei Complementar ocorrerá nos seguintes setores, respeitando a seguinte ordem:

- I - Setor Especial de Interesse Cultural - SE-01;
- II - Faixa Viária - FV e Setor Especial de Centralidade Urbana - SE-08 contidos no Setor de Adensamento Prioritário 01;
- III - Setor de Adensamento Prioritário 01;
- IV - Faixa Viária - FV e Setor Especial de Centralidade Urbana - SE-08 contidos no Setor de Adensamento Prioritário 02 - SA-02;
- V - Setores de Adensamento Prioritário 02.

§1º As notificações dos imóveis contidos nos setores mencionados no inciso II somente poderão ser realizadas 24 (vinte e quatro) meses após notificados os imóveis contidos no setor mencionado no inciso I;

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

§2º As notificações dos imóveis contidos no setor mencionado no inciso III somente poderão ser realizadas 24 (vinte e quatro) meses após notificados os imóveis contidos nos setores mencionados no inciso II;

§3º As notificações dos imóveis contidos nos setores mencionados no inciso IV somente poderão ser realizadas 48 (quarenta e oito) meses após notificados os imóveis contidos no setor mencionado no inciso III;

§4º As notificações dos imóveis contidos no setor mencionado no inciso V, somente poderão ser realizadas 48 (quarenta e oito) meses após notificados os imóveis contidos nos setores mencionados no inciso IV.

Art. 6º Para os efeitos desta Lei Complementar, ressalvado o disposto no Parágrafo único do artigo 4º, considera-se:

I - imóvel não edificado: lote ou gleba com coeficiente de aproveitamento igual a zero, bem como aquele que contenha construção em ruína, comprovado por Laudo de Interdição;

II - imóvel subutilizado: lote em que o somatório das áreas totais edificadas existentes não atinjam o mínimo de 7% (sete por cento) da área total edificável prevista para o referido imóvel na respectiva macrozona em que se encontra.

III - imóvel não utilizado: lote ou gleba com edificação que atenda ao coeficiente de aproveitamento previsto para a respectiva macrozona, porém, com utilização inferior a 60% (sessenta por cento) da área construída.

§ 1º Os imóveis abaixo serão enquadrados no inciso III deste artigo, de acordo com os prazos a seguir especificados:

a) imóveis sem desenvolvimento de atividades ou função há pelo menos 2 (dois) anos, a contar do seu enquadramento na condição de imóveis não utilizados;

b) imóveis com edificação paralisada há pelo menos 02 (dois) anos, a contar do seu enquadramento na condição de imóveis não utilizados;

§ 2º excetua-se do disposto no art. 6º desta Lei Complementar:

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

I - lotes com reconhecida utilização relacionada ao desenvolvimento de atividades econômicas regulares e em operação, que comprovadamente necessitem de áreas construídas de pequeno porte, menores que o estabelecido no inciso II do art. 6º desta Lei Complementar;

II - os imóveis que comprovarem, perante a Secretaria da Fazenda, que estão sendo explorados em atividade rural, de forma a caracterizar cumprida a função social da propriedade rural, nos moldes do artigo 186, inciso I da Constituição Federal, conforme previsto na legislação do IPTU do Município;

III - imóveis a qualquer título, integrantes de Unidades de Conservação da Natureza, instituídas na forma da lei;

IV - imóveis que, a qualquer título, exerçam função ambiental e/ou paisagística importante, tecnicamente reconhecida e registrada oficialmente pelo órgão municipal de meio ambiente, conforme resultantes da aplicação direta da legislação ambiental pertinente, da política ambiental municipal, ou por solicitação do proprietário;

V - único imóvel não edificado pertencente a pessoa física, com área total de até 450,00m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados);

VI - imóveis registrados em cartório até a data da aprovação desta Lei Complementar, vinculados ao uso industrial, desde que localizados em áreas permitidas junto à lei de uso e ocupação do solo em vigor, e comprovadamente integrantes de estratégia de expansão de instalações industriais existentes;

VII - imóveis vinculados a programas habitacionais de iniciativa pública; VIII - imóveis que comprovadamente sejam utilizados para fins acadêmicos ou de pesquisa, ou que integrem complexos socioeducacionais e esportivos, e por entidades sem fins lucrativos;

IX - imóveis nos quais a não edificação, não utilização ou subutilização decorram de comprovada impossibilidade jurídica, e/ou técnica, e/ou de preservação;

X - imóveis residenciais ocupados.

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

§ 3º Para efeito do disposto nas exceções de caráter ambiental previstas neste artigo, e para que se processem seus efeitos, as áreas gravadas na sua totalidade como não edificáveis deverão ser averbadas junto aos seus respectivos registros imobiliários.

§ 4º Nos casos em que se tratar de atividades previstas nos incisos I e VIII do § 2º deste artigo, o proprietário deverá comprovar regularidade quanto ao uso, existência de infraestrutura adequada e continuidade da atividade desenvolvida.

Art. 7º A Secretaria de Planejamento é o órgão do Executivo Municipal responsável pela execução dos instrumentos previstos nesta Lei Complementar, cujos fluxos e procedimentos serão estabelecidos por meio de Decreto Regulamentar.

CAPÍTULO III

DA NOTIFICAÇÃO PARA PARCELAMENTO, EDIFICAÇÃO OU UTILIZAÇÃO COMPULSÓRIOS

Art. 8º Para aplicação do disposto no art. 4º desta Lei Complementar, os proprietários dos respectivos imóveis serão notificados pelo Município de Teófilo Otoni, por meio da Secretaria de Planejamento para promoverem o adequado aproveitamento dos mesmos através do parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

§ 1º A notificação far-se-á:

I - por correio, com comprovação de recebimento (AR), ou por funcionário do órgão competente do Município de Joinville ao proprietário do imóvel;

II - por edital, quando frustrada por 3 (três) vezes a tentativa de notificação na forma prevista pelo inciso I deste artigo.

§ 2º A Secretaria de Planejamento deverá providenciar a averbação da notificação (referida no “caput” deste artigo) junto à matrícula do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis.

§ 3º Uma vez promovido, pelo proprietário, o adequado aproveitamento do imóvel, na conformidade do que dispõe esta Lei Complementar, deverá ser feito o cancelamento da averbação de que tratada no § 2º deste artigo.

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

§ 4º O procedimento administrativo com a previsão dos prazos de defesa e de eventual recurso do interessado deverão estar previstos em Decreto Regulamentar a esta Lei Complementar.

Art. 9º Os proprietários notificados deverão, no prazo máximo de 02 (dois) anos a partir do recebimento da notificação, comunicar ou solicitar ao Município de Teófilo Otoni uma das seguintes providências:

I - no caso de imóvel notificado como imóvel não utilizado: protocolo de documentação comprobatória do efetivo início da reutilização do imóvel enquadrado como solo urbano não utilizado;

II - nas demais situações, protocolo de um dos seguintes pedidos:

- a) solicitação de aprovação de projeto e execução de parcelamento do solo; e ou
- b) solicitação de aprovação ou reaprovação de projeto e execução de edificação.

Art.10. Após a aprovação do projeto protocolado, as obras de parcelamento ou edificação, referidas no art. 9º desta Lei Complementar, deverão iniciar-se no prazo máximo de 2 (dois) anos a partir da expedição do alvará de execução de parcelamento do solo ou alvará de execução de obra.

Art. 11. O proprietário terá o prazo de até 3 (três) anos para comunicar a conclusão da obra, reforma ou parcelamento, contados da data de seu efetivo início.

§ 1º Excepcionalmente, em empreendimentos considerados de grande porte, será prevista a conclusão das obras em etapas em, no máximo, 5 (cinco) anos.

§ 2º No caso de reaprovação de projeto não haverá alteração do prazo inicialmente previsto para a conclusão da obra, previsto no respectivo alvará de construção.

Art. 12. Por interesse público, conforme o disposto na Lei Complementar nº 5892/2008 e a requerimento do proprietário do imóvel, enquadrado nos termos desta Lei Complementar, o mesmo, como forma de viabilização financeira para aproveitamento do referido imóvel, poderá cumprir a obrigação prevista na mesma através do estabelecimento de Consórcio Imobiliário, associado ou não às Operações Urbanas Consorciadas, na forma que vierem a ser instituídos.

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

Art. 13. A transmissão do imóvel, por ato "intervivos" ou "causa mortis", posterior à data da notificação prevista no art. 9º desta Lei Complementar, transfere ao adquirente ou cessionário as obrigações de parcelamento, edificação ou utilização previstas na presente Lei Complementar, e discriminadas na respectiva notificação, sem interrupção de quaisquer prazos.

CAPÍTULO IV

DO IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE PREDIAL E TERRITORIAL URBANA PROGRESSIVO NO TEMPO - IPTU PROGRESSIVO

Art. 14. O imóvel caracterizado como solo urbano não edificado, subutilizado ou não utilizado, cujo proprietário tenha sido regularmente notificado para promover seu adequado aproveitamento e tenha descumprido as condições e os prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, será tributado pelo IPTU Progressivo no Tempo, mediante majoração anual e consecutiva das alíquotas de enquadramento original, pelo prazo de 5 (cinco) anos.

§ 1º O valor da alíquota a ser aplicada a cada ano não excederá a duas vezes o valor referente ao ano anterior, respeitada a alíquota máxima de 12% (doze por cento).

§ 2º Para fins do caput e § 1º deste artigo, as alíquotas do IPTU Progressivo no Tempo serão as seguintes:

Usos do Imóvel	Alíquota Original (%)	Alíquota Progressiva (%)				
	Base	1º Ano	2º Ano	3º Ano	4º Ano	5º Ano
R (Residencial)	0,5	1	2	4	8	12
	0,65	1,3	2,6	5	10	12
	0,8	1,6	3,2	6	8	12
R (Residencial)	2	4	8	12	12	12

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

Sem Calçada						
NR (Não Residencial)	1	2	4	6	8	12
	1,5	2,5	4	6	8	12
	2,5	4	6	8	10	12
	5	6	7	8	10	12
NR (Não Residencial Sem Calçada)	2	4	8	12	12	12
	3	6	12	12	12	12
	5	10	12	12	12	12
	10	12	12	12	12	12
TB (Terreno Baldio)	2	4	6	8	10	12
	5	6	7	8	10	12
	7	8	9	10	11	12

**Usos e alíquotas originais de acordo com a legislação do IPTU (R = residencial, NR = não residencial e TB = terreno baldio/não edificado).

§ 3º A majoração das alíquotas prosseguirá com a mesma base, mesmo que em exercícios posteriores ocorra alteração de dados cadastrais do imóvel que implique enquadramento diverso do inicialmente adotado para fins de alíquota original.

§ 4º Será mantida a cobrança do imposto pela alíquota máxima até que se cumpra a obrigação de parcelar, edificar ou utilizar o imóvel, ou que ocorra a sua desapropriação nos termos da lei.

§ 5º - A aprovação dos projetos prevista no art. 10 desta Lei Complementar suspenderá a aplicação do IPTU progressivo.

§ 6º - Caso não ocorra o efetivo parcelamento e/ou edificação dentro dos prazos legais o IPTU progressivo será retomado, com enquadramento na alíquota progressiva correspondente ao ano em que o imóvel se encontraria caso não tivesse ocorrido a suspensão.

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

§ 7º É vedada a concessão de isenções, anistias, descontos para pagamento à vista, incentivos ou benefícios fiscais relativos aos imóveis sujeitos ao IPTU Progressivo de que trata esta lei.

§ 8º Observadas as alíquotas previstas neste artigo, aplica-se ao IPTU Progressivo a legislação tributária vigente no Município de Teófilo Otoni.

§ 9º - Sem prejuízo do disposto no parágrafo anterior, será efetuado lançamento complementar correspondente aos exercícios anteriores em que o IPTU progressivo esteve suspenso.

§ 10º A partir do exercício seguinte àquele no qual ficar comprovado o cumprimento das condições e dos prazos estabelecidos para parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, ocorrerá o lançamento do IPTU com aplicação das alíquotas originais previstas na legislação tributária.

CAPÍTULO V

DA DESAPROPRIAÇÃO COM PAGAMENTO EM TÍTULOS

Art. 15. Decorridos 5 (cinco) anos da cobrança do IPTU Progressivo, sem que o proprietário tenha cumprido a obrigação de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios, e no caso do imóvel constituir interesse público vinculado às políticas municipais estratégicas, o Município de Teófilo Otoni poderá proceder à desapropriação do imóvel, com pagamento em títulos da dívida pública.

Art. 16. Os títulos da dívida pública, referidos no inciso III do art. 3º desta Lei Complementar, terão prévia aprovação pelo Senado Federal e serão resgatados no prazo de até 10 (dez) anos, em prestações anuais, iguais e sucessivas, assegurados o valor real da indenização e os juros legais, nos termos do art. 8º da Lei Federal nº 10.257, de 2001.

Art. 17. Após realizada a desapropriação referida no art. 15 desta Lei Complementar, o Município deverá, no prazo máximo de 5 (cinco) anos, contados a partir da incorporação ao patrimônio público, proceder ao adequado aproveitamento do imóvel.

§ 1º O aproveitamento do imóvel poderá ser feito pelo Município com sua afetação como bem de uso comum ou de uso especial, podendo, ainda, aliená-lo ou outorgar seu

GABRIEL GUSMÃO
VEREADOR
REPUBLICANOS



Câmara Municipal de Teófilo Otoni

Gabinete do Vereador Gabriel Gusmão

uso a terceiros, por meio de concessão ou permissão, observando-se as formalidades da legislação vigente.

§ 2º No caso de haver débitos de IPTU, estes serão compensados pelo Executivo Municipal quando da desapropriação, de modo a reduzir ou eliminar o pagamento em títulos da dívida pública.

CAPÍTULO VI

DAS DISPOSIÇÕES FINAIS E TRANSITÓRIAS

Art. 18. Com base na Lei Complementar nº 5892/2008 - Plano Diretor Participativo do Município de Teófilo Otoni, os recursos financeiros auferidos com a aplicação dos instrumentos de Indução ao Desenvolvimento Sustentável de que trata esta lei, serão vinculados aos objetivos do Plano Diretor Participativo de Teófilo Otoni e revertidos para o Fundo Municipal de Infraestrutura em Pavimentação, Lei 7045 de 03 de agosto de 2016.

§ 1º Os recursos financeiros referidos no caput deste artigo deverão compor conta referente ao Fundo Municipal de Infraestrutura em Pavimentação.

§ 2º Não integram os recursos financeiros previsto no caput desse artigo a parcela oriunda da aplicação da alíquota original do IPTU, prevista na legislação tributária.

Art. 19. A presente Lei Complementar será regulamentada, no que couber, no prazo de até 120 (cento e vinte) dias, contados da data em que entrar em vigor.

Art. 20. Esta Lei Complementar entrará em vigor 90 (noventa) dias após a data de sua publicação.



Vereador Gabriel Gusmão
Republicanos